Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0304-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **29 SEPTEMBRE 2025**
Délibération n° **DEL-2025-0304**

Objet : Zone d'Activités Economiques intercommunale de Eurekalp à Saint-Vincent-de-Mercuze – Cession de terrains à la société Europe Solution Industrielle

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 55
Pouvoirs : 11
Absents : 0
Excusés : 19
Pour : 66
Contre : 0

Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

06 OCT. 2025

et publié le

06 OCT. 2025

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 29 septembre 2025 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 23 septembre 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, Anne BERGER, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DULONG, Christophe DURET, Christophe ENGRAND, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Frédéric GLAREY, André GONNET, Annick GUICHARD, Martine KOHLY, Sylvie LARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Myriam SIMONAZZI, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Annie TANI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Martine KOHLY, Isabelle CURT à Régine VILLARINO, Agnès DUPON à Olivier SALVETTI, Claudine GELLENS à Françoise VIDEAU, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Alain GUILLUY à Olivier ROZIAU, Mylène JACQUIN à Régine MILLET, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Marie-Béatrice MATHIEU à Dominique BONNET, Brigitte SORREL à Clément BONNET, Martine VENTURINI à Henri BAILE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Mod. 540330 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0304-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan, et notamment sa compétence en matière d'actions de développement économique,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2013-0174 du 21 octobre 2013 relative à la zone d'activités économiques intercommunale de Eurekalp à Saint-Vincent-de-Mercuze – Cession de terrains à la société ALL ROAD,
Vu l'avis du Domaine référencé 2025-38466-49815 du 25 juillet 2025,

La société Europe Solution Industrielle souhaite acquérir une parcelle d'une superficie totale de 3 014 m² environ (issue des parcelles B15, B12 et B1877) dans la zone d'activités Eurekalp à Saint-Vincent-de-Mercuze. Le document d'arpentage élaboré dans le cadre de la vente définitive confirmera la superficie exacte des lots.
Europe Solution Industrielle (ESI) est une société à responsabilité limitée créée en 2012 et gérée par Monsieur Jean-Marc PIOLLAT. Elle est spécialisée dans la découpe laser, la chaudronnerie blanche, la maintenance en salle blanche et la réalisation de machines spéciales.
Ses principaux clients se situent dans le domaine de la microélectronique (SOITEC ; STMicroelectronics ; Lynred ; CEA ...) et dans l'automobile (voitures à hydrogène).
Dans le cadre du développement de l'activité de ESI, Monsieur Christophe PIOLLAT souhaite faire construire un bâtiment de 1 200 m². Ce bâtiment aura pour vocation d'accueillir une partie de l'activité d'ESI, mais également une nouvelle société créée par Monsieur PIOLLAT, STRENUUSBAR.
Il s'agit d'une société de développement et réalisation de mobilier spécifique sur mesure et personnalisable pour le domaine du particulier et du luxe.

Enfin, un local de 360 m² environ au sein de ce bâtiment sera loué à une entreprise de la microélectronique.
Dans le cadre de ce projet, deux emplois seront transférés et 7 emplois seront créés dans les 3 ans.
Enfin, il convient également d'abroger la délibération communautaire n° DEL-2013-0174 du 21 octobre 2013 prévoyant la cession d'une partie de ce terrain à la société ALL ROAD. Celle-ci a en effet abandonné son projet d'implantation.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **D'abroger la délibération n° DEL-2013-0174, du 21 octobre 2013, qui prévoyait la cession de ce tènement à l'entreprise ALL ROAD,**
- **De céder à la société EUROPE SOLUTION INDUSTRIELLE, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un ensemble de lot d'une surface de 3 014 m² environ au prix de 60 € HT le m² soit un total de 180 840 € HT environ,**
- **De l'autoriser à signer tous les documents afférents à cette affaire.**

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.
Au registre ont signé tous les membres présents.
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le 29 SEP. 2025

Le Président,
Henri BAILE

Communauté de communes Le Grésivaudan
Le Président

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0304-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère
8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 70 85 33
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Jacques ARDITTI
Courriel : jean-jacques.arditti@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 74 94 08

Réf. DS : 25013632
Réf. OSE : 2025-38466-49815

Le 25/07/2025

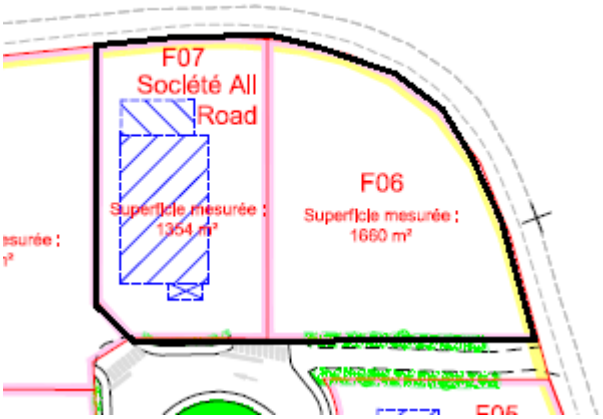
Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : parcelle à vocation économique

Adresse du bien : Voie des Chassottes – 38 660 Saint-Vincent-de-Mercuze

Valeur : 150 700 €

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0304-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

1 . CONSULTANT

affaire suivie par : ANTZOULATOS TONIS (06 38 91 19 94) tantzoulatos@le-gresivaudan.fr

2 . DATES

de consultation :	02/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/07/2025

3 . OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

3.3 Projet et prix envisagé

Cession dans la Zone d'Aménagement Concerté « Eurékalp » à vocation économique d'une parcelle de 3 014 m²

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0304-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Saint Vincent de Mercuze est située dans le département de l'Isère, dans la vallée du Grésivaudan, à mi-chemin entre Grenoble et Chambéry.

Sa population INSEE 2019 est de 1505 habitants, sa superficie est de 785 hectares et son altitude de 349 mètres.

Saint Vincent de Mercuze appartient à la Communauté de Communes Le Grésivaudan, au canton du Haut Grésivaudan et à la 5e circonscription de l'Isère.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle viabilisée de 3 014 m² de foncier à vocation économique.

4.3 Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

- Terrain issu d'une partie des parcelles B15, B 12 et B1877

4.4 Surfaces du bâti

Néant

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

RNU: zone d'activités économiques

7 . MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Compte tenu de la nature du bien, de l'opération projetée, ainsi que des règles d'urbanisme en vigueur, la méthode d'évaluation de l'immeuble la plus pertinente est la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0304-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison : 3000 m autour, non bâti d'une superficie comprise entre 500 et 6 000 m² au prix de 40 à 70 €/m²

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total TTC	Prix/m² TTC	Prix total HT	Prix/m² HT	Urbanisme	Remarques
1	3804P03 2023P00301	466//B/1866//	SAINT-VINCENT-DE-MERCUZE	TIRE POIX	12/12/2022	1289	76 250	59,15	64 450	50,00	RNU	vendeur CCLG
2	3804P03 2022P07740	511//AD/252//	LE TOUVET	AUX ALIQUETS	13/05/2022	1436	86 160	60	71 800	50,00	UI (98%)	vendeur CCLG
3	3804P03 2024P02880	511//AE/117//	LE TOUVET	AUX CORVEES	25/01/2024	1079	62 500	57,92	62 500	57,92	UI	
4	3804P03 2024P08250	511//AH/96//	LE TOUVET	LE HAUT TOUVET	19/03/2024	2050	100 000	48,78	100 000	48,78		vendeur CCLG
5	3804P03 2024P10554	511//AE/263//265	LE TOUVET	LA PRA	14/05/2024	3802	175 000	46,03	175 000	46,03	UI	

moyenne	50,55
médiane	50,00
maximum	57,92

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeurs retenues

Plusieurs termes récents sont relevés à 50 € HT/m² sur le secteur proche.

À noter, les tendances des dernières transactions s'effectuent autour de 60 € HT/m² sur « Grande Île » (Villard-Bonnot ou Le Versoud).

Compte tenu des données du marché immobilier du secteur, de la position récente du service des domaines dans le cadre de la pré-commercialisation et des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, il est arbitré une valeur de 50 € HT/m². C'est cette valeur dominante de 50 € /m² qui sera retenue.

Appliquée au 3 014 m² des lots F06 et F07 la valeur vénale du bien à évaluer est égale à :

3014 × 50 = 150 700 €

9 . DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **150 700 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale, notamment à 60 € HT/m² selon la tendance observée.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0304-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 . DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 .OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0304-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

12 . COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

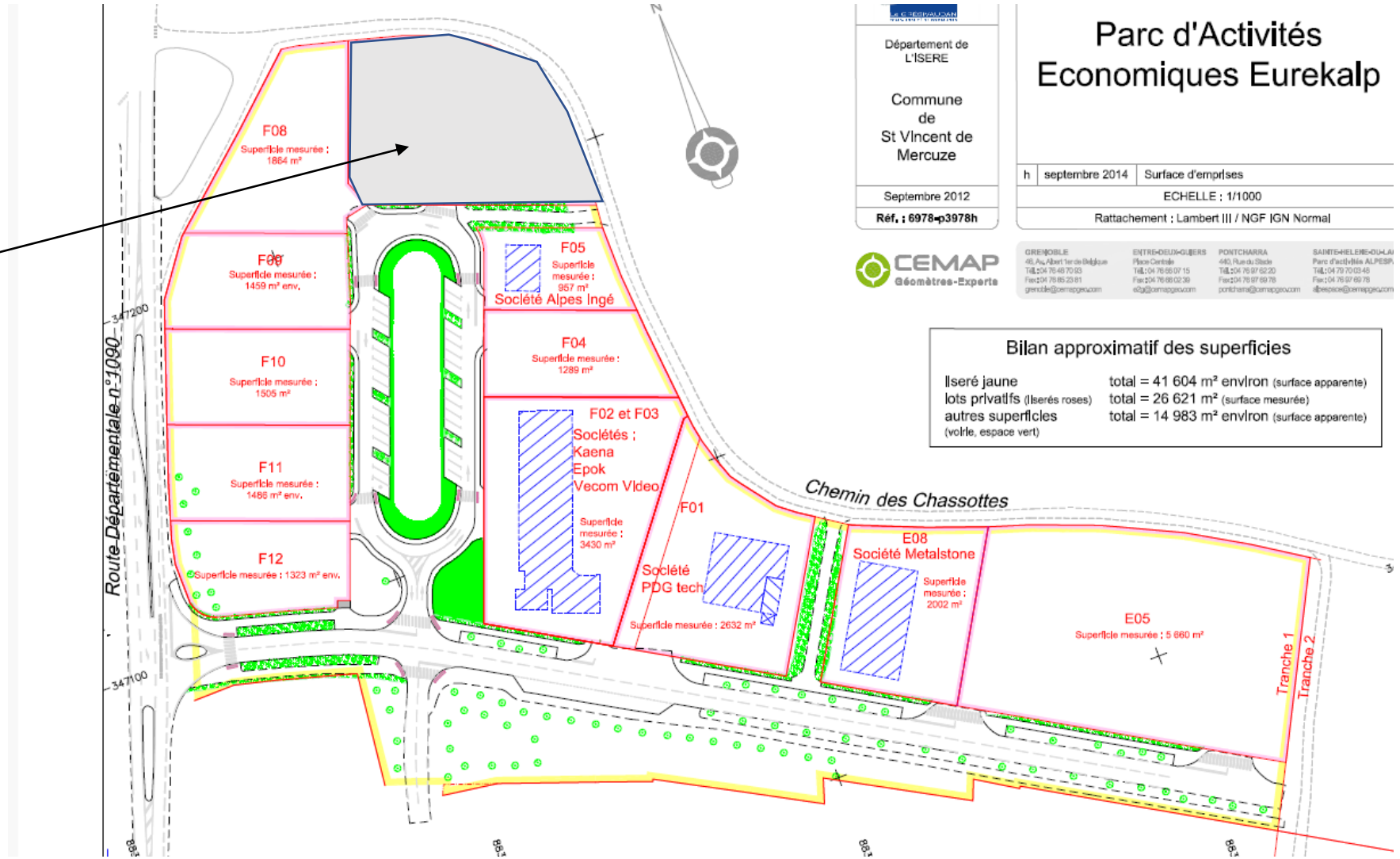
Pour le Directeur et par délégation,

Jean-Jacques ARDITTI

Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250929-DEL-2025-0304-DE
Date de télétransmission : 06/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

Plan de situation

EUROPE SOLUTION INDUSTRIELLE